

財産承継の成功事例から学ぶニュースレター

NEWS LETTER

2020.11. Vol.129

# 財産承継 サポート通信

発行：◎行政書士 銚立 榮一朗事務所  
〒167-0042 東京都杉並区西荻北 3-22-20-201  
TEL 03-5311-0780 FAX 03-5311-0781

## < 目次 >

- ・ごあいさつ
- ・サポート事例・・・『義父母の離婚を前提とした、義親子間の自宅マンション持分の負担付贈与サポート』
- ・編集後記

ファイルに綴じて保存できます



行政書士 銚立 榮一朗事務所  
Change&Revival 株式会社  
代表 銚立 榮一朗  
事業承継アドバイザー ECA  
宅地建物取引士  
ビジネス法務エキスパート®  
1974年生れ おひつじ座 B型  
趣味：ランニング、フットサル

## <ごあいさつ>

こんにちは、財産承継コンサルタント／行政書士の銚立です。

コロナ禍をきっかけに、個人的にも働き方がだいぶ変わったと実感しています。

面談や打ち合わせは Zoom や Skype などを使ってオンラインで行うことが普通になりました。

急な息子の発熱にはテレワークで対応。

仕事で着る服はずいぶんカジュアルになりました。  
(今年はスーツを着ていないかもしれません。)

早くコロナが終息してほしいと思いつつ、「もう元の働き方には戻れないなあ」と思う今日この頃です。

## <サポート事例>

### 『義父母の離婚を前提とした、義親子間の自宅マンション持分の負担付贈与サポート』

義母様、奥様、ご本人の3人で、賃貸マンションに暮らしていらっしゃるY.S様。

今回、義父母様が正式に離婚をするにあたり、義父母様の共有名義になっているマンションをY.S様が買い取り、3人でそのマンションに住むことを希望されていました。

弊社(Change&Revival(株))では、義父様の共有持分の時価評価額と住宅ローンの残債額がほぼ同額だったことから、Y.S様が買い取るのは義父様の共有持分のみで、義母様の持分はそのままとするスキームを立案。

過去に親族間売買で融資実績のある地域金融機関に案件を打診したところ、義父様名義の住宅ローンの負担付で義父様の共有持分を贈与する、負担付贈与スキームで取り扱い可能との回答を得ました。

その後は、義父様とのやり取り、既存住宅ローンの全額繰上返済の申し込みの段取り、負担付贈与契約書の整備、司法書士の手配などを行い、融資実行までをサポートさせていただきました。

### <お客様の声>

■「最後まで丁寧な仕事ぶりに対応していただいたこと、本当に感謝の気持ちでいっぱいです」(江戸川区 Y.S様 34歳)

つづき↓

## ＜サポート事例＞

——当初、どのようなことでお困りだったのですか？

義父と義母が熟年離婚するにあたり、住宅ローンの返済中だった（義父母の共有名義の）マンションを買い取り、義父母の負担の軽減と経済的不安が残らないようにするため、かつ、義母と私たち夫婦が同居をする予定だったので、一番良い方法として親子間で売買をしようと考えました。

最初は義父からの提案で、彼が懇意にしている不動産屋さんに問い合わせしてみたものの、親子間売買の経験がなく、売買した際には税金がかかるため、通常の売買以上にお金がかかるものであると進言されました。

次に私の方で住宅ローン専門の金融機関に行き、

親子間でローンの借り換えが出来るのか相談したところ、住宅ローンの審査は出来るものの、その後義母と同居する場合は審査が通らないことをそこで初めて知りました。

——何がきっかけで、当事務所のことを知りましたか？

インターネットで「住宅 親子間売買」で検索して、鉾立事務所さんのページを見つけました。知見があり、数多くの案件に対応された実績があることを知りました。また無料の個別相談をしていただけるとのことでしたので、すぐにメールで問い合わせをしました。

——何が決め手となって、業務を依頼しましたか？

個別相談の際に親身になって話を聞いていただけたこと、わかりやすいスキーム図のほか今後必要なことについて説明をさせていただけたこと、そして何よりも、気難しい義父にもしっかり最後まで説明していただけたことが一番の決め手だったかと思えます。

——実際に業務を依頼されてみていかがでしたか？

依頼後、早速同じマンションの中古販売価格などを調べていただき、住宅の適正な売買価格の金額を算出していただきました。そこからスキームについての的確なアドバイスをいただき、税務上のリスクヘッジ策などにも素早く対応していただき「ました。

また、不動産屋さんをお願いした場合は、売主・買主がそれぞれ3%ほど仲介手数料を支払うのが一般的と聞いていましたが、「合わせて3%の成功報酬」とのことでしたので、かなり経費を抑えることができました。結果的に他の部分にお金を回すことが出来たのは安心につながりました。最後まで丁寧な仕事ぶりに対応していただけたこと、本当に感謝の気持ちでいっぱいです。

——どんな人が当事務所の機能を活用すると良いと思いますか？

親子間で住宅の売買を考えていて、その後その住宅に住むことや、資産として残しておきたいと思っている方は、鉾立事務所さんにご相談されることを強くおすすめしたいと思います。

## ＜編集後記＞

息子の風邪が長引いています。鼻水が出始めてからもうかれこれ1か月ほど。治ったと思ったら、保育園で毎週違う風邪をもらってくる？ようです。日中は元気なものの、鼻が詰まって夜泣きが増えて本人も辛そうです。一旦熱が出ると24時間は自宅待機となるため、我々夫婦が急遽交代で半休を取ったり、病児保育を予約したりして対応しています。早く良くなってほしいものです。

行政書士 鉾立榮一朗事務所は、法律手続きの助言・提案・代行を通じ、お客様の“ハッピーな将来を実現する”お手伝いしております。

### ＜主要業務＞

#### ■ 個人のお客様

遺産相続 遺言書作成 生前贈与 親族間売買  
貸地・借地 家庭の資金繰りサポート 成年後見

#### ■ 法人のお客様

会社・法人設立 営業許可申請 資金調達・資金繰り  
契約書作成 事業承継計画サポート 借入金整理

#### ■ 中小企業向け 経営アドバイザー & 財産コンサルティング

#### ◎社内研修、顧客向け講演会・セミナー等の講師

についてもお気軽にご相談ください。

- 財産の問題で困っている
- 経営の問題で困っている
- お客様の問題解決の支援をしたい

お気軽に  
ご連絡ください！

行政書士  
**鉾立 榮一朗事務所**  
HOKODATE EIICHI LAW OFFICE  
**Change&Revival 株式会社**  
宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第94647号

〒167-0042 東京都杉並区西荻北 3-22-20-201

TEL 03-5311-0780 (9:00~20:00 土日祝休) FAX 03-5311-0781

ホームページ <https://www.hokodate-jimusyo.com> >> **鉾立 事務所** **検索**

ネットからも本紙を  
見るができます。

詳しくはこちら →



または、「サポート通信オンライン」で検索  
<https://www.hokodate-jimusyo.com/news>

\* 送付先の変更をご希望の場合は、お気軽に当事務所までご一報ください！